Van Breukelen
Makelaars in zekerheid

De enige makelaar die bereikbaar is! 24/7



Bartolottilaan 35
3768 GB Soest





makelaardij@vanbreukelen.nu | 035-6017962 | **vanbreukelen.nu**

WIE STAAT ER 24/7 VOOR JE KLAAR?



NICOLAY VAN BREUKELEN
MAKELAAR & EIGENAAR

06 46 35 72 74
035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



ABBY DE KANTOORHOND
ADVISEUR IN ONTSPANNING

035-6017962
makelaardij@vanbreukelen.nu



SANDER MULLER
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE BEHEERDER PARTICULIERE EN ZAKELIJKE VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
sander@vanbreukelen.nu



FAGMAR VAN OERS
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE BEHEERDER PARTICULIERE VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
fagmar@vanbreukelen.nu



ROBERT KRUIT
WFT GECERTIFICEERD LEVEN/HYPOTHEEKADVISEUR

035 - 60 17 962
hypotheken@vanbreukelen.nu



GEERTRUIDA APELDOORN
ASSISTENT-MAKELAAR

035 - 60 17 962
info@vanbreukelen.nu



RENÉE KNIJNENBURG
INTERIEUR-/VERKOOPSTYLIST

035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



MANDY BART
RELATIEBEHEERDER VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
verzekering@vanbreukelen.nu

Persoonlijke noot van Nicolay van Breukelen

Achterover zitten en wachten tot de telefoon gaat is niks voor mij. Mijn motto's zijn "Niet lullen maar poetsen" en "Stil staan is achteruitgaan".
16 jaar was ik, toen mijn eerste werkdag bij familiebedrijf van Breukelen begon. Mijn vader, Bert van Breukelen, heeft mij het makelen met de paplepel ingegoten. Een ding vergeet ik nooit meer: "Begin maar met de parkeerplaatsen onkruidvrij te maken jongen".
The rest is history....

"Hele dikke vette pluim voor Nicolay en zijn team. 24/7 bereikbaar en zit overal kort bovenop. Volledige ontzorging voor de klant. Regelt zaken kundig en snel. Ook mijn verzekeringspakket overgesloten. Voor bijna hetzelfde geld heb ik er een servicepakket bij. Aanrader om eens een offerte op te vragen. Ze hebben heerlijke cappuccino ;-) Bovendien fijne en ontspannen manier van communiceren. 10 punten, meer dan tevreden! Groet Lydia

"Zeer goede ervaring gehad met Nicolay en zijn team. Wauw, wat een snelheid en inzet! Alles is tot in de puntjes geregeld. Groet Arife en Burhan

Wij houden van tevreden klanten en zijn dus trots op onze beoordelingen!

funda **9,7**/10

REVIEW US ON Google **4,9**/5

Bij ons staat er ieder moment van de dag een kopje **"George Clooney" koffie** voor jou klaar.



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

INTRO

Aan misschien wel de mooiste laan van Soest-Zuid...
Het bos voor de deur, vrij uitzicht over de weilanden en volop ruimte in en om het huis. Aan de Bartolottilaan 35 woon je vrij, met scholen, winkels en station Soest Zuid dichtbij. Wandel-, fiets- en mountainbiketochten beginnen hier bij je eigen voordeur.

Deze instapklare twee-onder-een-kapwoning is in 2007 verbouwd en uitgebouwd en biedt 200 m² woonoppervlak op een royaal perceel van 725 m². Met vijf slaapkamers en twee badkamers is er volop ruimte voor het hele gezin. De sfeervolle woonkamer met houtkachel, de open keuken en de prachtige lichtstraat zorgen voor een lichte, comfortabele leefruimte. Vloerverwarming maakt het extra aangenaam. Tijdens filmavonden geeft de ingebouwde beamer de zithoek een bioscoopgevoel. En vanuit het ligbad met jets kijk je door de dakramen naar de sterren. Buiten wachten een prachtig aangelegde voortuin en achtertuin, verschillende terrassen en een overkapping om lang na te tafelen. Een riante garage die ook binnendoor bereikbaar is, een oprit voor drie à vier auto's, 32 zonnepanelen en energielabel A maken het geheel compleet.

Natuur en voorzieningen binnen handbereik.
Via de nabijgelegen Maarschalkersteeg wandel je richting de Korte Duinen, met bossen, zandverstuivingen en volop mogelijkheden om buiten te zijn. Ook wandel je zo naar De Paardenkamp, het bekende rusthuis voor gepensioneerde paarden. Voor kinderen is dit een fijne omgeving om op te groeien, met de natuur om te ontdekken en de Ludgerusschool op loopafstand. In circa vier minuten fiets je naar het gezellige winkelcentrum van Soest-Zuid. Vers brood van de bakker, iets lekkers van de keurslager of kaas voor de borrelplank: de dagelijkse boodschappen zijn hier zo gedaan. Naast supermarkten en speciaalzaken vind je er gezellige horeca, zoals Sabrosa Kitchen & Bar voor een diner of een borrel. Station Soest Zuid en bushaltes liggen dichtbij. Ook Amersfoort is via een heerlijk fietstochtje door het bos en de duinen goed bereikbaar. Met de auto ben je via Soesterberg vlot op weg naar Utrecht Science Park en ook de uitvalswegen richting Amsterdam zijn goed bereikbaar. Een groene, vrije ligging met alle gemak van Soest-Zuid in de buurt.

Scan deze QR code om de dataroom te bekijken of een bod uit te brengen



Vraagprijs **€ 1.350.000 K.K.**	Bouwjaar **1961**	Inhoud **822 m³**	Aantal slaapkamers **5**
	Woonoppervlakte **200 m²**	Perceeloppervlakte **725 m²**	Energielabel **A**

INDELING

Je fiets, motor of scooter parkeer je in de riante garage, voorzien van een elektrische roldeur met codeslot. Vervolgens loop je binnendoor via de bijkeuken naar de hal aan de garagezijde, die ook een eigen entree vanaf de oprit heeft. De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger, kastruimte en een spoelbak met close-inboiler. Hier bevindt zich ook een separaat toilet met fonteintje. Vanuit de hal stap je de lichte leefruimte binnen. De prachtige lichtstraat en de grote glazen pui aan de achterzijde trekken direct de aandacht. Elektrisch bedienbare screens in de lichtstraat helpen de lichtinval te regelen. Via de schuifdeuren loop je het overdekte terras op, waardoor binnen en buiten mooi op elkaar aansluiten. Naast de keuken is ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek met zicht op de tuin. De open keuken biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van een vijfpits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, inbouwkoelkast, -oven, -magnetron en Quooker Combi+. Aan de bar schuif je aan voor het ontbijt of houd je degene die kookt gezelschap. De woonkamer heeft een ruime eethoek in de zijuitbouw en een gezellige zithoek aan de voorzijde. Grote ramen bieden zicht op het groen, terwijl de houtkachel sfeer en warmte toevoegt. Voor een filmavond zakt de in het plafond weggewerkte beamer automatisch naar beneden. Samen met het grote projectiescherm zorgt dit voor een bioscoopgevoel, gewoon vanuit je eigen zithoek. De woonkamer, keuken, bijkeuken en hal aan de garagezijde zijn voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde ligt de tweede hal met de voordeur, meterkast, een tweede separaat toilet met fonteintje en de trap naar de verdieping. Ook beschikt de woning over een kelder met een afzonderlijke bergruimte: praktisch voor voorraad en spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Vanuit de kelder is ook de kurkdroge kruipruimte onder het gehele huis toegankelijk.

Scan deze QR Code om de video te bekijken


















NETFLIX




HOHNER





















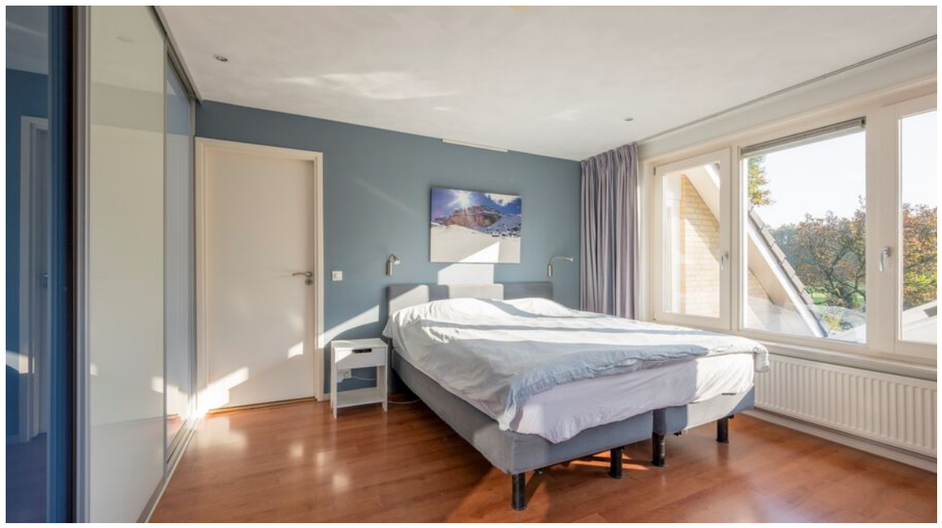

Rummikub
30 SECONDS
CLUEDO

1STE VERDIEPING

Via de trap kom je op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De grote ramen zorgen voor veel daglicht en uitzicht op het omliggende groen. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ruime kastenwand met schuifdeuren en kijkt uit richting de tuin en de weilanden. De royale badkamer is voorzien van een 2-persoonsligbad met jets, een ruime inloopdouche met massagestralen, een breed wastafelmeubel met twee kranen en een hangend toilet. Elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort. De twee dakramen boven het bad brengen volop licht binnen: hier kun je 's avonds vanuit je bad naar de sterren kijken. Vanaf de overloop bereik je via een vaste trap de tweede verdieping.





























2de VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en veel daglicht. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over airconditioning. De tweede badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafel, hangend toilet en handdoekradiator. Ook hier zorgt elektrische vloerverwarming voor extra comfort. Ideaal voor een gezin of wanneer er logees blijven slapen. Op de overloop bevindt zich de cv-opstelling. Daarnaast is er een afzonderlijke bergkamer met een dakraam en een schuin dak, handig voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je uit het zicht wilt opbergen.















BUITEN

De diepe voortuin op het noordwesten geeft de woning een groene, verzorgde entree en zorgt voor een prettige afstand tot de laan. Het gazon, de volwassen beplanting en de hoge bomen passen mooi bij de bosrijke omgeving. Op de lange oprit is plaats voor drie à vier auto's. De Zonneplan Charge 2-laadpaal blijft achter, zodat je een elektrische auto op eigen terrein kunt opladen. De royale achtertuin op het zuidoosten is aangelegd met een groot gazon, groene borders en verschillende terrassen. Er is volop ruimte voor kinderen om te spelen en om zelf een plek in de zon of schaduw op te zoeken. Direct aan de woning bevindt zich het overdekte terras met glazen dak: een beschutte plek voor een uitgebreid ontbijt of een lange avond aan tafel. Achter in de tuin geniet je vanaf het terras van vrij uitzicht over de weilanden en de bomen daarachter. De groene erfafscheidingen zorgen voor beschutting, terwijl het open uitzicht de tuin een bijzonder ruimtelijk gevoel geeft. De houten tuinberging biedt praktische ruimte voor tuingereedschap en andere spullen. Op de schuine en platte daken liggen in totaal 32 zonnepanelen.























































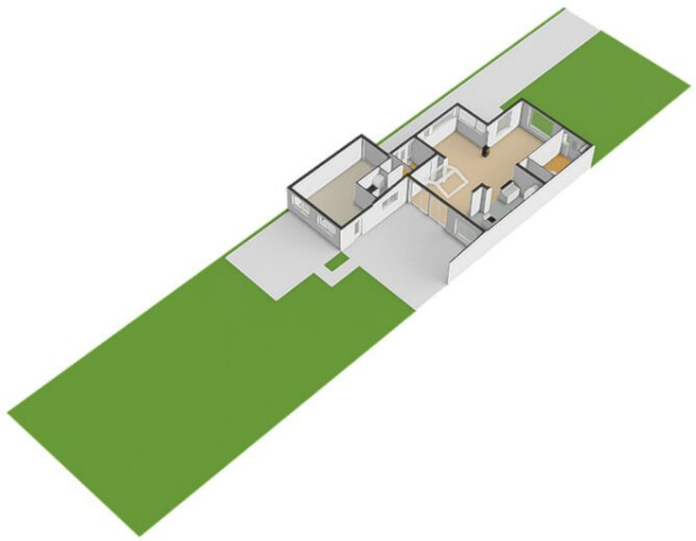
BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1961 volgens de BAG; in 2007 verbouwd en uitgebouwd;
- Woonoppervlakte 200 m²;
- Energielabel A;
- Lichtstraat in de woonkamer voorzien van elektrisch bedienbare screens;
- Vijf slaapkamers: drie op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping;
- Twee badkamers en vier toiletten;
- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger;
- Kelder met afzonderlijke bergruimte;
- Riante garage met elektrische roldeur en codeslot, ook binnendoor bereikbaar via de bijkeuken;
- Oprit met ruimte voor drie à vier auto's; de Zonneplan Charge 2-laadpaal blijft achter;
- Voortuin op het noordwesten, achtertuin op het zuidoosten en zijtuin aan de zuidwestzijde;
- Royale achtertuin met verschillende terrassen, een glazen overkapping, houten tuinberging en vrij uitzicht over de weilanden;
- 32 LG-zonnepanelen van elk 325 Wp, met een gezamenlijk piekvermogen van 10.400 Wp. Hiervan zijn 24 panelen op het zuidoosten en acht op het zuidwesten
  gericht;
- Nefit ProLine NxT HRC30 CW5-combiketel uit 2025 voor verwarming en warm water;
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken, bijkeuken en hal aan de garagezijde, radiatoren op de verdiepingen;
- Airconditioning in de slaapkamer aan de achterzijde op de tweede verdieping.
- Schuin dak geïsoleerd met minimaal 9 cm minerale wol; platte daken van de aanbouwen met 8 cm PIR. De dakkapellen zijn geïsoleerd, de dikte is onbekend;
- Oorspronkelijke spouwmuren nageïsoleerd met 5 cm isolatie. De gevels van de aanbouw zijn eveneens geïsoleerd;
- De oorspronkelijke garage en huidige bijkeuken hebben enkelsteens buitenmuren zonder spouw. De buitengevel van de bijkeuken is ongeïsoleerd;
- Geïsoleerde combinatievloer op de begane grond in de woonkamer, keuken en aanbouwen. De betonvloer van de bijkeuken is ongeïsoleerd; de verdiepingsvloeren zijn van hout;
- Houten kozijnen met grotendeels HR-glas. Onder meer de woonkamer aan de voorzijde, de keuken aan de achterzijde, enkele slaapkamerramen en de dakvensters hebben regulier dubbelglas;
- Natuurlijke ventilatie;
- Bosrijke ligging met de Korte Duinen en De Paardenkamp dichtbij; scholen, winkels en station Soest Zuid in de omgeving;
- Uitgebreide documentatie beschikbaar, waaronder het NEN 2580-meetrapport en het energielabel. Alle stukken zijn op te vragen via ons kantoor.

PLATTEGROND



3D



PLATTEGROND



3D



PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

3D



PLATTEGROND

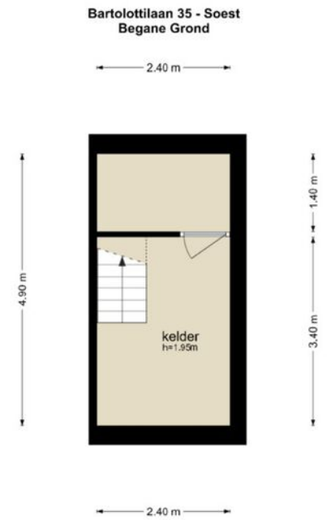


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

3D

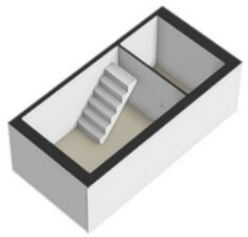


PLATTEGROND

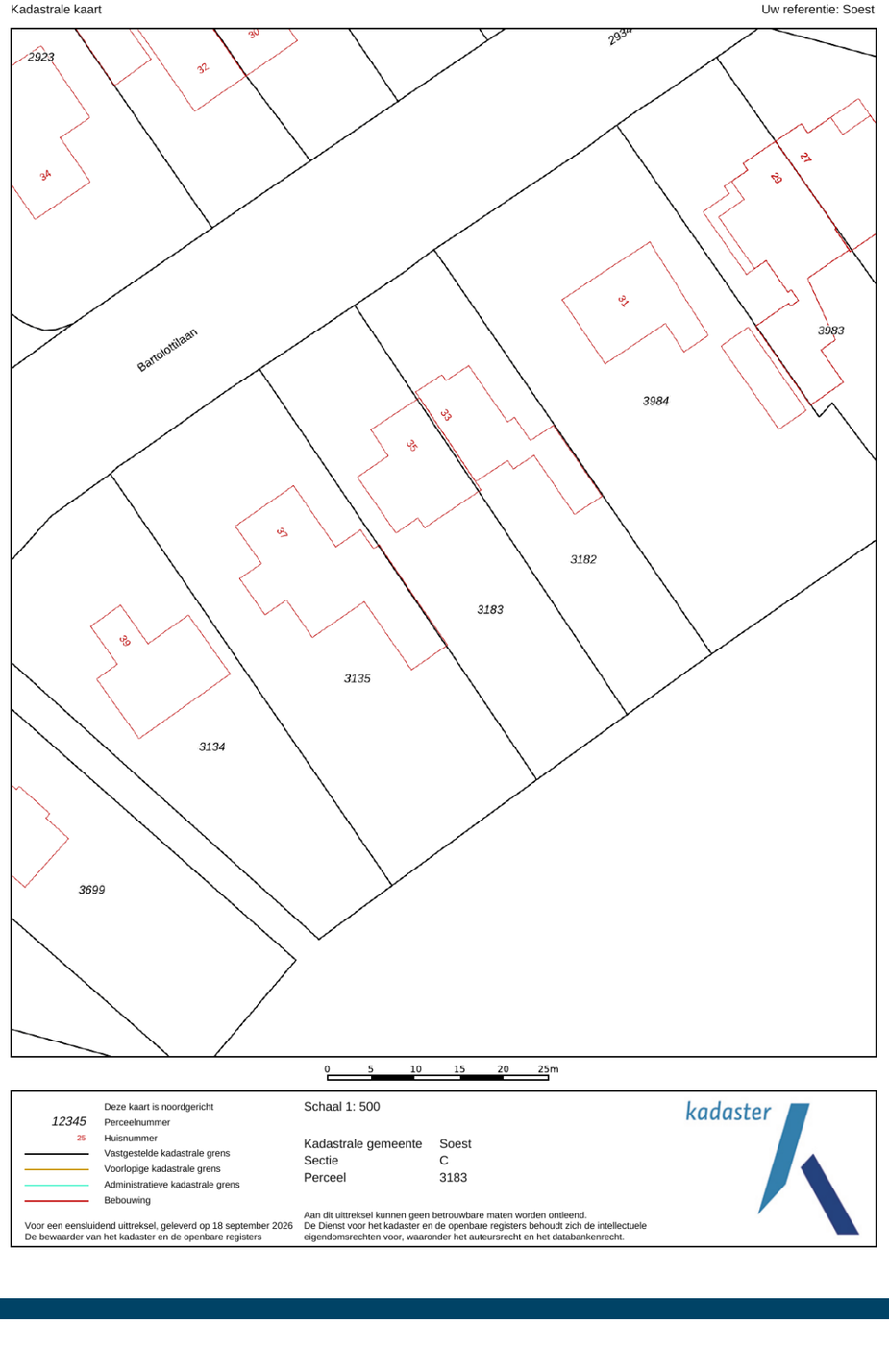


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

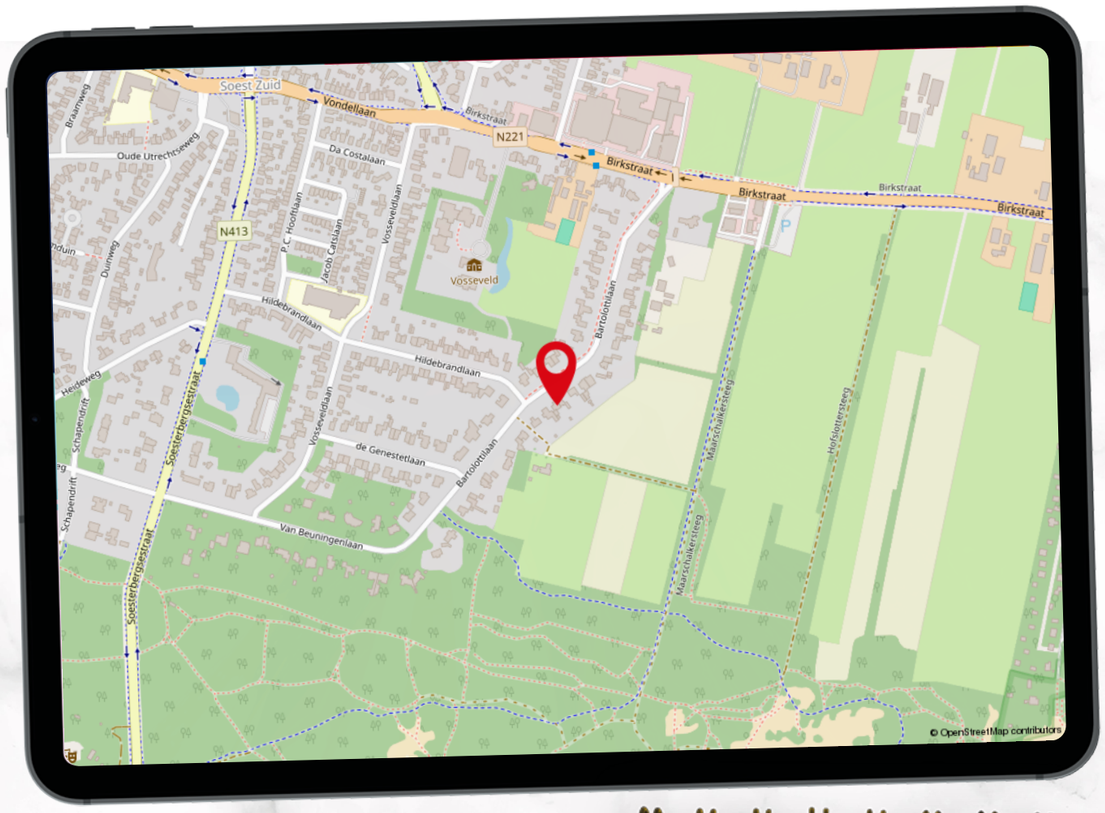
3D



KADASTRALE KAART



LOCATIE



Bartolottilaan 35
3768 GB Soest

OVER DE BUURT

Via de Maarschalkersteeg wandel je naar de Korte Duinen, met bossen en zandverstuivingen. Ook De Paardenkamp en de Ludgerusschool liggen op loopafstand. In circa vier minuten fiets je naar de winkels, speciaalzaken en gezellige horeca van Soest-Zuid. Station Soest Zuid en bushaltes zijn dichtbij. Naar Amersfoort fiets je door het bos en de duinen, en met de auto zijn Utrecht Science Park en de uitvalswegen richting Amsterdam goed bereikbaar. Groen wonen met alle gemak in de buurt.

WONEN IN SOEST







Aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug tussen Utrecht, Amersfoort en Hilversum ligt als een oase van rust Soest met zijn unieke natuurschoon. Wandel of fiets door bossen, heide en duinen, beleef koninklijke momenten in Paleis Soestdijk of ga terug naar de roots van het oude Soest.

OVER ONS

Gespecialiseerd in verzekeringen, makelaardij en hypotheken voor zowel de particuliere als zakelijke markt.

In 1968 begon mijn vader, Bert van Breukelen, voor zichzelf. Vanuit een garagebox gaf hij advies over alles wat komt kijken bij wonen, verzekeren en financieren. Met kennis van zaken en oprechte interesse. Zijn filosofie?

Begeleiding van A tot Z.
Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.
Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.

Die woorden hoorden we thuis dagelijks. En ze zijn niet alleen bepalend geweest voor mijn werk, maar ook voor hoe ik in het leven sta. Ik ben al jarenlang actief binnen ons familiebedrijf, eerst samen met mijn vader, en sinds zijn overlijden op 23 oktober 2025 mag ik met trots zijn werk voortzetten.

Ook de garagebox is allang verleden tijd. Ons kantoor aan de Koninginnelaan 40 in Soest is inmiddels uitgegroeid tot een vertrouwd adres met 325 m² ruimte, een professioneel team van gecertificeerde specialisten en korte lijnen.

Boven het kantoor woont mijn broer Moos, die ondanks zijn verstandelijke beperking op zijn eigen manier betrokken blijft. Hij brengt regelmatig koffie rond en zorgt met zijn aanwezigheid voor de warme, persoonlijke sfeer die bij ons hoort.

Samen bieden we zekerheid in drie belangrijke levensdomeinen: je huis, je financiën en je toekomst. Of het nu gaat om een hypotheek, een verzekering of de (ver)koop van een woning, we staan naast je, denken mee en maken het begrijpelijk.



NICOLAY VAN BREUKELEN
MAKELAAR & EIGENAAR
035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu

WhatsApp Nicolay!
06 46 35 72 74

Jouw verzekerings-adviseur, makelaar of hypotheekadviseur is 24/7 bereikbaar!

Volg ons en ben als eerste op de hoogte van ons woningaanbod!

facebook.com/vanbreukelenNU
instagram.com/vanbreukelenmakelaars
twitter.com/VanBreukelenNU

ONZE DIENSTEN

Verzekeringen | Hypotheken

Makelaardij

Een huis verkopen of kopen is meer dan alleen een handtekening zetten onder een koopcontract. Vaak is het een volgende stap in iemands leven, wordt er een hoofdstuk afgesloten of zijn wij degenen die iemands droom waar gaan maken.

Al 50 jaar begeleiden wij onze klanten in het aan-en verkopen van hun woning. Omdat de makelaardij constant in beweging is, zijn wij dat natuurlijk ook. Maar wat houdt die constante beweging precies in? Daar kunnen we een boek over schrijven, gaan we alleen nu niet doen. Misschien hebben we het daar later nog wel eens een keer over, onder het genot van een heerlijk kopje koffie bij ons op kantoor of bij jou thuis. Voor nu verwijs ik je door naar onze Google en Funda reviews, daar zijn we heel erg trots op. Daar doen we het uiteindelijk allemaal voor.

Speel je met de gedachte om een woning te kopen, verkopen of te verhuren?
Mail je vraag naar makelaardij@vanbreukelen.nu
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.



Hypotheken

Wij houden ons iedere dag bezig met de rentestanden, hypotheekvormen, geldverstrekkers en de looptijden. Zodra wij samen de mogelijkheden hebben besproken en duidelijk is welke koers er gevaren gaat worden, wil jij eigenlijk maar een ding! En dat is zo snel mogelijk zekerheid. Wij doen zaken met bijna alle geldverstrekkers en staan bekend om onze actieve en professionele houding. Bij het aanvragen van je hypotheekofferte, blijven onze gecertificeerde hypotheekadviseurs niet wachten op het belletje van de geldverstrekker, nee, wij bellen de geldverstrekker zelf op en blijven druk uitoefenen totdat de offerte is verstrekt.

Samen met ons houd jij je bezig met het kopen van een woning, verbouwplannen of lagere maandlasten.

Onze hypotheekadviseurs denken graag met je mee en staan 24/7 voor je klaar.
Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

Verzekeringen

Wat zoek je in een verzekeringsadviseur?
In ieder geval ben je bij ons "verzekerd" van:
- 24/7 bereikbaar.
- Lage premies.
- Duidelijke voorwaarden.
- Ontzorging bij schademelding.

Wij werken samen met bijna alle verzekeringsmaatschappijen in Nederland.
Als particulier en/of MKB-er doen wij er alles aan, om je bij ons "thuis" te laten voelen.

Als iemand over het stoffige imago van een verzekeringsadviseur begint, voelen wij ons absoluut niet aangesproken. Ons faxnummer bestaat al lang niet meer en wij werken onder andere met groepsapps. In het weekend bijvoorbeeld een foto sturen van je vrijwaringsbewijs of het kenteken van je nieuwe bolide doorgeven, het kan allemaal via je persoonlijke groepsapp.

Ben je benieuwd naar wat onze gecertificeerde verzekeringsadviseurs voor je kunnen betekenen?
Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

AANVULLENDE INFORMATIE

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Geeft de verkopende makelaar aan dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken? Dan bent u nog niet in onderhandeling. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet dit gemeld worden bij het uitbrengen van je bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule, nadere afspraken etc. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
De Hoge Raad heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?
De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?
Staat een woning onder optie, dan is de woning voor een bepaalde tijd gereserveerd voor iemand. De woning mag in die tijd niet aan een andere partij verkocht worden. Staat een woning onder bod dan is de verkoper in onderhandeling met de mogelijke koper. Je kunt proberen de woning alsnog te bemachtigen door een sterk bod te plaatsen.

Wat is onder bod?
Wanneer een woning onder bod is dan betekent het dat er een serieuze gegadigde is. Deze heeft een bod uitgebracht en een tegenvoorstel ontvangen. Kort gezegd: de verkoper en mogelijke koper zijn met elkaar in onderhandeling.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Voorbehouden
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ontbindende voorwaarden
Eventueel door de koper te maken voorbehouden, zoals: verkrijgen van hypotheek, nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring e.d., worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Boetebeding
Zoals gebruikelijk wordt in de koopakte een boetebeding opgenomen. Het bedrag zal 10% van de koopprijs bedragen. Beide partijen kunnen een beroep op dit artikel doen.

Waarborgsom/bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van de koper, indien de overdacht later dan 6 weken na de datum van overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, die 10% van de koopsom bedraagt. Deze moet ter hand worden gesteld aan de notaris.

Notaris
De keuze van de notaris is aan de kopende partij.

Inschrijving
Koper heeft recht op zijn/haar kosten de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaring, of een dag na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ten plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mondelinge toezeggingen
Van Breukelen makelaars in zekerheid doet nooit mondelinge toezeggingen. Zorgt ervoor dat elke mondeling gemaakte afspraak door Van Breukelen makelaars in zekerheid schriftelijk wordt bevestigd.

Overeenkomst
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Drie dagen bedenktijd
De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed VBO. De Waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals verkrijgen van de hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks
Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

*Aan onvolkomenheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij zijn trots op de samenwerking met Eerlijk Bieden

100% Eerlijk verkocht

Wat is Eerlijk Bieden precies?

Van Breukelen is erkend lid van Eerlijk Bieden
Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt.

Van Breukelen is aangesloten bij het keurmerk Eerlijk Bieden. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Al onze leden voldoen aan opleidingsvereisten, zijn ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!

Waarom Eerlijk Bieden?
Na aanhoudende negatieve berichtgeving over de makelaardij rees de vraag: Hoe weet een consument of een makelaar écht betrouwbaar is? Deze vraag was het startpunt van Eerlijk Bieden. Een onafhankelijk keurmerk dat regels handhaaft, processen controleert en meldingen serieus neemt.

Het Eerlijk Bieden Biedlogboek
Eerlijk Bieden lanceert regelmatig nieuwe initiatieven op de woningmarkt. In 2021 heeft Eerlijk Bieden het biedlogboek geïnitieerd. Dankzij dit overzicht krijgen kandidaten inzicht in het verkoopproces. En met succes: ons initiatief is overgenomen door voormalig BZK-minister Ollongren in de Kamerbrief en wordt de basis van de nieuwe wet Eerlijk Koopproces.

Eenvoudig online bieden via:
Eerlijk Bieden

AANTEKENINGEN



Van Breukelen
Makelaars in zekerheid

De enige makelaar die bereikbaar is! 24/7



Makelaardij, hypotheken en verzekeringen bij Van Breukelen: daar zit muziek in!

Van Breukelen Makelaars in zekerheid
Koninginnelaan 40, 3762 DG Soest

makelaardij@vanbreukelen.nu
035 - 60 17 962

WhatsApp Nicolay!
06 46 35 72 74

vanbreukelen.nu